

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. 127 COMMA 11 DELLA L.R. N. 1/2005 PER ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONE GRATUITA DELLE AREE AL COMUNE**

**A SCOMPUTO parziale o totale DEL CONTRIBUTO**

**DA STIPULARSI DA PARTE DEI TITOLARI DI PERMESSI DI COSTRUIRE OPPURE DEI PRESENTATORI DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA**

Con il presente atto unilaterale d'obbligo, da valere a tutti gli effetti di legge,

il sottoscritto ..... nato a ..... il ..... e residente a ..... in via .....

in qualità di

!\_! titolare del permesso di costruire prot.gen. .... del ..... (PE .....)

!\_! presentatore della Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia prot.gen. .... del ..... (PE .....)

per l'esecuzione dei lavori di .....

in immobile ubicato a Quarrata in via ..... n. civico ..... e individuato al NCT / NCEU del Comune di Quarrata dalla particella n. .... nel foglio di mappa n. ....

essendo consapevole che la trasformazione urbanistica-edilizia sopra descritta è subordinata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita al Comune di Quarrata delle aree di influenza,

avendo dichiarato, ai sensi dell'art. 127 comma 11 della Legge Regionale Toscana 1/2005, la volontà di realizzare direttamente tali opere con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale o parziale del contributo dovuto,

si obbliga, per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, a quanto segue:

- 1. eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria** necessarie alla progettata trasformazione urbanistica-edilizia di cui alla PE ....., complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale;
- 2. realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo validato dall'Ufficio Lavori Pubblici**, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- 3. realizzare tali opere a perfetta regola d'arte nei tempi fissati dal titolo abilitativo** di cui alla PE ..... ;
- 4. produrre a favore del Comune idonea garanzia finanziaria a copertura della completa e corretta esecuzione** delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, avente i seguenti requisiti:
  - emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/1993
  - contenente esplicite rinunce sia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 c.c.) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 c.c.
  - escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune

- espressamente prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cessione gratuita delle relative aree
  - corrispondente all'importo della perizia estimativa delle opere di urbanizzazione relativa allo scomputo;
5. **assumere il ruolo di stazione appaltante** e rispettare quindi le norme del Codice dei Contratti, come previsto dall'art. 32 comma 1 lett. g) e comma 2, dall'art. 121 e dall'art. 122 del D. Lgs. n. 163/2006;
  6. **esperire procedura negoziata per il reperimento della ditta esecutrice**, senza pubblicazione del bando di gara ma con invito a un numero di soggetti aspiranti idonei, secondo quanto meglio specificato nella Delibera di Giunta Comunale n.183 del 01/12/2009 e nel rispetto della procedura di cui all'art. 122 comma 8 e art. 57 comma 6 del Codice dei Contratti;
  7. **osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori**;
  8. **presentare all'Ufficio Lavori Pubblici, almeno 15 giorni prima dell'inizio delle opere di urbanizzazione, dichiarazione sostitutiva** attestante che la procedura per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti, allegando a tal fine i seguenti documenti:
    - copia della lettera d'invito;
    - elenco dei soggetti invitati;
    - verbale di aggiudicazione;
    - copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
    - dati del soggetto aggiudicatore, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Codice dei Contratti;
  9. **apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni** che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi (anche ipogei), senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
  10. **assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori** che il Comune potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;
  11. **mantenere a proprio carico efficienza, manutenzione e pulizia delle opere realizzate, nonché la responsabilità civile per eventuali danni a terzi**, fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune;
  12. **far eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico-amministrativo, nel rispetto delle norme del Codice dei Contratti**, da parte di soggetto avente i necessari requisiti secondo la vigente normativa per i Lavori Pubblici;
  13. **richiedere all'Ufficio Lavori Pubblici la convalida delle opere ultimate**, allegando i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;
  14. **impegnarsi a eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di convalida**, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dall'Ufficio Lavori Pubblici senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al precedente punto 4;

15. **cedere a titolo gratuito al Comune le opere di urbanizzazione primaria eseguite e le aree su cui le stesse insistono**, per una superficie di mq ..... meglio evidenziata con colore/retino ..... nella planimetria in scala .... allegata alla lettera "....." ed individuata al NCT / NCEU di Quarrata da (porzione della) particella ..... nel foglio di mappa n. ....

#### **Premesse ed allegati**

Le premesse, gli elaborati e la documentazione richiamata, anche se non allegata e comunque conservata, formano parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo.

#### **Scomputo degli oneri**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro successiva cessione gratuita al Comune trovano esclusivo titolo nell'art. 28 della L. 1150/1942, nell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e nell'art. 117 comma 11 della L.R. 1/2005.

Tra lo scomputo degli oneri e l'obbligazione di realizzare e cedere le opere non vi è alcun nesso di corrispettività.

Lo scomputo è operato fino alla percentuale scomputabile degli oneri di urbanizzazione, (80%) fatto salvo per l'obbligo di corrispondere il conguaglio qualora dal calcolo tabellare i secondi risultino superiori al primo.

E' tassativamente esclusa dallo scomputo qualsiasi ulteriore pretesa, per qualsiasi ragione o titolo, ivi compresi variazioni dei prezzi, difficoltà sopravvenute o altre cause.

#### **Varianti in corso d'opera**

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse costituiscono automatico aggiornamento del presente atto d'obbligo.

Laddove la variante non comporti sostanziali rettifiche al quadro economico non sarà necessario modificare il presente atto d'obbligo.

Nel caso contrario, o in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d'obbligo nell'ambito della necessaria variante edilizia.

#### **Collaudi parziali**

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e approvazione di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti.

Ferma restando la responsabilità dell'obbligato per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale viene trasferito al Comune l'onere della manutenzione.

#### **Riserve da parte del Comune**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e servizi e a quanto altro si renda necessario fino alla definitiva acquisizione delle stesse, in sostituzione del titolare dell'obbligato ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al punto 4, salva la rivalsa con le modalità di legge per maggiori spese, quando l'obbligato non vi abbia provveduto nei tempi previsti ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a 2 mesi.

Resta salva la facoltà del Comune di chiedere la cessione delle aree in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere.

Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il Comune potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento delle indennità di espropriazione, alla quale l'obbligato rinuncia essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo

che, a tal fine, costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni.

### **Cessione, adempimenti preliminari e conseguenti**

Le aree destinate alle urbanizzazioni e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte al precedente punto 15, catastalmente risultanti da idoneo tipo di frazionamento da redigere preventivamente a cura e spese dell'obbligato, sono cedute al Comune senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri già fruito, anche se il costo di realizzazione delle stesse, dovesse eventualmente superare - oltre i limiti previsti dall'art. 1538 c.c. - quello preventivamente determinato in fase di scomputo.

La cessione avviene mediante atto notarile da stipulare successivamente all'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici, ed entro il termine procedurale di 300 giorni da tale espletamento.

Le spese complessive restano interamente a carico dell'obbligato.

Ogni cessione è fatta ed accettata a misura, ovvero a corpo laddove non è indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui i terreni si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero, in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.

Al momento della cessione l'obbligato deve garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Con il definitivo passaggio di proprietà è trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse.

Resta ferma la garanzia decennale sull'esecuzione di cui all'art. 1669 c.c.

### **Svincolo garanzia finanziaria**

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'obbligato non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

La garanzia finanziaria è svincolata su richiesta dell'obbligato dopo che il Comune avrà accertato l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte e ricevuto in proprietà le aree di tutte le opere di urbanizzazione previste in cessione dal presente atto d'obbligo.

La parziale esecuzione delle opere non dà diritto allo svincolo della fidejussione, che rimarrà in essere fino al collaudo con esito positivo di tutte le opere e la loro cessione al Comune, salva la riduzione del suo importo qualora, su richiesta dell'obbligato, l'Amministrazione lo ritenga possibile, avuto riguardo alla puntualità dell'esecuzione delle opere ed al corretto adempimento di tutti gli obblighi assunti.

Qualora non venga ottemperato a quanto sopra nei termini previsti o ottemperato soltanto in parte, o non siano rispettate nel corso dei lavori le prescrizioni impartite dal Servizio Lavori Pubblici, e ciò risulti a seguito di formale contestazione del Comune, l'obbligato autorizza fin d'ora il Comune ad eseguire o far eseguire direttamente le opere mancanti o quelle non eseguite correttamente, secondo il progetto approvato.

A tal fine sarà utilizzata dal Comune la garanzia finanziaria prestata, previo incameramento della stessa, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di rivalsa sul soggetto attuatore qualora la somma prestata a garanzia non risultasse sufficiente a coprire le spese sostenute.

### **Sanzioni**

Fatto salvo quanto previsto per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle procedure di cui al Codice dei Contratti l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dal Codice medesimo.

### **Salvaguardia diritti di terzi**

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dall'obbligato che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

### **Registrazione e trascrizione**

L'obbligato dichiara e riconosce di stipulare il presente atto unilaterale d'obbligo per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, mentre si impegna a trasferire ai propri eventuali aventi causa gli impegni, servitù, vincoli obbligazioni ed oneri reali da essi portati, ne autorizza la trascrizione a favore e contro il Comune di Quarrata ed a favore e contro di essi medesimi, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. L'obbligato s'impegna a consegnare con ogni sollecitudine all'Ufficio Edilizia copia originale del presente atto, completa del referto di registrazione e della nota di trascrizione.

### **Spese e tasse**

Le spese e tasse inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle delle copie del presente atto e della nota di trascrizione, sono a carico dell'obbligato, il quale richiede ogni beneficio di legge applicabile.

Sono a carico dell'obbligato o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.